RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du peuple français

[redacted]

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE [redacted]**

**JUGEMENT DU 04 juin 2024**

**DEMANDEUR :**

**Monsieur** X

comparant, assisté de Me , avocat au barreau de , avocat plaidant

**DÉFENDERESSES :**

**S.C.I.**

représentée par Monsieur C

Ancienne proprio

non comparante

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : M. , Magistrat à titre temporaire
Greffier : Madame , Greffière lors des débats et
Greffière lors de la mise à disposition

**DÉBATS :**

Audience publique du : 02 avril 2024

Copie exécutoire délivrée
le :
à :Me

Copie délivrée
le :
à :S.C.I.

Par acte extrajudiciaire du 31 octobre 2023. Monsieur X demeurant a fait citer Ancienne proprio devant le Tribunal Judiciaire de ., aux fins d'obtenir sa condamnation :

- A lui verser les sommes de :
  - 1 226,50 € en remboursement de l'intervention de l'entreprise LATOUR pour l'ouverture de la porte d'accès à l'immeuble de sa résidence, le 15 mai 2022,
  - 500 € à titre de Dommages et intérêts pour résistance abusive,
  - 1 200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile
- Aux dépens.

Puis, par assignation en intervention forcée en date du 18 Janvier 2024, Monsieur X fait citer la Société SCI devant le Tribunal Judiciaire de ,

- D'une part aux fins de :
  - Prononcer la jonction des procédures opposant le demandeur à Ancienne proprio à celle de la SCI .
  - Prendre acte du désistement de Monsieur X des demandes formulées initialement à l'égard de Ancienne proprio ,
- D'autre part, aux fins d'obtenir sa condamnation de la SCI :
  - A lui verser les sommes de :
    - 1 226,50 € en remboursement de l'intervention de l'entreprise LATOUR pour l'ouverture de la porte d'accès à l'immeuble de sa résidence, le 15 mai 2022,
    - 500 € à titre de Dommages et intérêts pour résistance abusive,
    - 1 200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile
  - Aux dépens.

A l'audience du 2 avril 2024, après plusieurs renvois :

- Monsieur X était présent,
- La SCI était représentée par son gérant

A la barre, Monsieur X a réitéré ses demandes figurant dans l'assignation du 18 janvier 2024, exposant que Ancienne proprio a cédé le bien immobilier qu'elle possédait à la SCI , le 29 octobre 2021, d'où la demande de désistement envers la Ancienne proprio . En ce qui concerne les faits, il tenait à préciser que l'accès à son domicile n'a pas été possible dès son retour le dimanche mai après s'être absenté plusieurs jours durant lesquelles la serrure d'accès à l'immeuble où se trouve son appartement, a été changée. N'ayant pas eu la possibilité d'accéder chez lui, il a fait appel à un serrurier. Aussi, la SCI a commis une faute en n'assurant pas le libre accès aux résidents à leur appartement. Les réclamations effectuées dont une mise en demeure aux fins de remboursement de l'intervention du serrurier, sont restées vaines, nécessitant la saisine de la juridiction de Céans.

Quant au gérant de la SCI , il précise qu'effectivement durant l'absence de Monsieur X la serrure d'accès à l'immeuble a été changée en raison d'un dysfonctionnement. Les nouvelles clés ont été déposées dans les boites aux lettres et afin que les occupants de l'immeuble ne soient pas en difficulté d'accès, un scotch a été posé sur la serrure en attente que chacun ait pu récupérer les nouvelles clés. Or, Le dimanche mai avant le retour de Monsieur X , le scotch a été retiré, d'où le blocage de la porte d'accès à l'immeuble. Il s'étonne que Monsieur X n'ait pas essayé d'appeler par interphone les différents occupants des lieux et qu'il ait appelé un serrurier. Monsieur Le gérant de la SCI précise être d'accord pour le remboursement de la porte claquée mais pas pour le changement du canon de la serrure de la porte d'accès à l'immeuble. Aujourd'hui il propose la somme de 250 €.

A la clôture des débats, la partie présente a été avisée de la mise en délibéré de ce jugement à la date du 4 juin 2024.

***MOTIVATION***

***Sur la tentative de Conciliation,***

En application de l'article 750-1 du Code de Procédure Civile, la tentative de conciliation du 13 mars 2024 s'est conclue par un désaccord. Un constat d'échec de la tentative de conciliation conventionnelle a été établi par Monsieur G , Conciliateur de Justice près le Tribunal Judiciaire de .

Aussi, la présente affaire a été renvoyée à l'audience du Tribunal Judiciaire de .

***Sur la jonction des dossiers N° 23/054 et 24/00 ,***

Conformément aux dispositions de l'article 367 du Code de procédure civile, il convient d'ordonner la jonction des dossiers N° 23/054 et 24/004 , dans le cadre d'une bonne administration de la justice.

***En ce qui concerne du désistement du demandeur à l'égard de ,***

Le tribunal prendra acte du désistement de Monsieur X de ses demandes formulées initialement à l'égard de Ancienne proprio (Dossier N° 23/054 ), la SCI ayant acquis L'immeuble

***Sur la demande principale concernant la responsabilité pour faute de la SCI***

L'article 1240 du Code Civil précise : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* ».

Dans la présente affaire, le fait pour le propriétaire d'avoir changé la serrure de la porte d'accès de l'immeuble où est domicilié Monsieur X , sans prendre toutes les mesures nécessaires pour que chaque occupant soit en possession des nouvelles clés, est une faute imputable à la SCI , ce qui justifie l'intervention d'un serrurier sollicité par Monsieur X afin que ce dernier

puisse accéder à son domicile sans condition ni restriction. Aussi, la SCI sera condamnée à dédommager Monsieur X de la somme de **445,50 €** (*quatre cent quarante-cinq euros, cinquante centimes*) représentant l'intervention du serrurier pour l'ouverture de la porte.

En revanche, le fait pour Monsieur X d'avoir solliciter du serrurier intervenant, le changement du canon de la serrure, sans avis. ni mandat du propriétaire des lieux, ne se justifie pas et en conséquence Monsieur X sera débouté de sa demande de remboursement du canon de serrure ainsi installé.

***Sur la demande de dommages et intérêts,***

Monsieur X , en invoquant la résistance abusive de la SCI et faute de fournir à l'appui de sa demande en dommages et intérêts, la preuve de la réalité d'un préjudice subi, sera débouté de sa demande.

***Sur la demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,***

En raison des frais irrépétibles que le demandeur a dû exposer pour faire valoir ses droits, la SCI sera condamnée à verser à Monsieur X , une indemnité sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, qu'il est équitable de fixer à la somme de **300 €,**

***Sur les dépens,***

L'issue du litige conduit à laisser les dépens de l'instance à la charge de la SCI ,

***PAR CES MOTIFS***

Le Tribunal Judiciaire – 1ère Chambre Civile – 4ème Section - statuant par jugement contradictoire, rendu en dernier ressort, par mise à disposition au greffe,

**Ordonne** la jonction des dossiers **23/054 et 24/00** , dans le cadre d'une bonne administration de la justice.

**Prends** acte du désistement de Monsieur X des demandes formulées initialement à l'égard de Ancienne proprio (***Dossier N° 23/054*** ),

**Condamne** la SCI à payer à Monsieur X , les sommes de :

- **445,50 €** représentant le montant de l'intervention du serrurier pour l'ouverture de la porte
- **300 €** sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile,

**Condamne** la SCI aux dépens de l'instance.

Ainsi jugé les jour, mois et an ci dessus indiqués.

En conséquence. la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir main, à tous commandants et officiers de la force prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requi. de quoi, la présente décision a été signée par le Président et greffier.